

空き家流通促進プラットフォームの枠組みについての検討

目 次

- 1 プラットホームの基本事項 1
 - (1) 目的 1
 - (2) 取り組みの概要 1
 - (3) 構成する専門事業者 1
 - (4) 専門事業者の管理の形態 2
- 2 流通促進の方針の検討と対応の手順 3
- 3 流通促進検討会議のメンバー構成と情報提供の方法 6
 - (1) メンバー構成 6
 - (2) 情報提供の方法 7
- 4 プラットホームの信頼性の確保 8
 - (1) 専門家団体及び専門事業者によるコンプライアンスの確保 8
 - (2) プラットホームによる信頼性確保の取組 8
 - (3) 想定されるリスクとその対応方策 9
- 5 プラットホームで対応する空き家物件 10
 - (1) 対応物件の要請パターン 10
 - (2) 専門事業者からの要請への対応 10
- 6 継続的な運営 12
 - (1) 事務局体制 12
 - (2) 自立に向けて 12

1 プラットホームの基本事項

(1) 目的

- 市及び空き家の流通に関わる専門家団体により構成される空き家流通促進プラットフォームを構築し、流通が進まない空き家について、市が保有する空き家データベースの情報を活用して個々の物件の流通阻害要因に応じた個別物件と対応に当たる各分野の専門事業者とのマッチングを透明性・公平性の高い方法により行い、流通の促進を図る。

(2) 取り組みの概要

- 専門家団体により構成する流通促進検討会議において、市から提供される空き家データベースの情報を活用し、個々の物件の流通阻害要因に応じた流通促進の方針を検討した上で、方針に基づいた専門的な対応を行うため、各分野の専門家団体を通じて専門事業者を指名する。
- 具体的な物件への対応は、各専門家団体に所属する専門事業者の中から専門家団体が指名した事業者が行う。

(3) 構成する専門事業者

- 以下の専門事業者により構成する。

専門事業者	主な役割	専門家団体
宅建士	不動産仲介支援等	奈良県宅地建物取引業協会生駒支部 全日本不動産協会奈良県本部
建築士	改修・インスペクション支援等	奈良県建築士会生駒支部
司法書士	登記、相続人調査支援等	奈良県司法書士会
不動産鑑定士	価格調査支援等	奈良県不動産鑑定士協会
銀行	金融支援等	(南都銀行生駒支店) ※1
空き家関連 NPO	空き家の管理、バンク登録支援等	(空き家コンシェルジュ) ※2

※1 南都銀行生駒支店

空き家対策についての包括協定を締結していることから特命で参画

※2 NPO 法人空き家コンシェルジュ

スタート時は空き家相談窓口に関する業務委託契約を締結しているNPO法人空き家コンシェルジュが特命で参画、2年目以降は他のNPOの参画も検討(市内にもH29年度設立の空き家関連NPOが2団体ある)

【検討事項】

- ・上記以外に参画が考えられる専門事業者があるか検討が必要である。

ex.

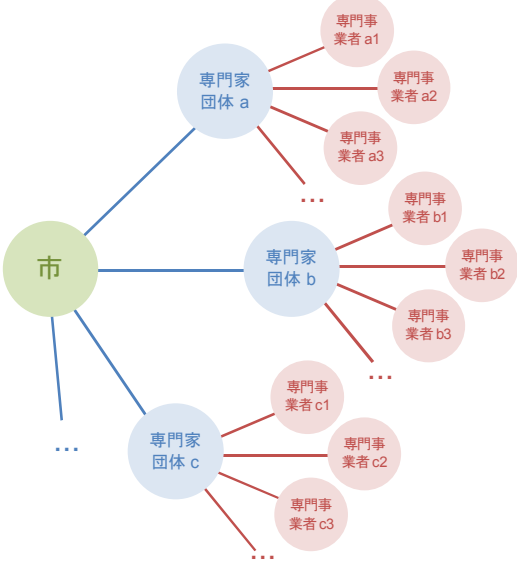
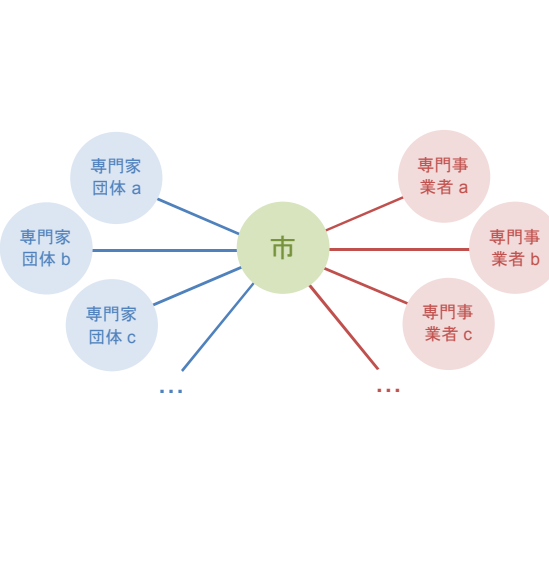
専門事業者	主な役割	専門家団体
土地家屋調査士	土地、建物の調査・測量、登記等	奈良県土地家屋調査士会
建築施工事業者	建築工事等の施工	奈良県建築協同組合

(4) 専門事業者の管理の形態

- 市がプラットフォームに参画する専門家団体及び専門事業者の管理を行う。

【検討事項】

- 専門家団体及び専門事業者の管理の形として以下のパターンが考えられるが、メリットとデメリットを勘案すると「A市－専門家団体－専門事業者」の形態が望ましいと考えられる。

A 市－専門家団体－専門事業者	B 市－専門家団体／市－専門事業者
	
<ul style="list-style-type: none"> ● 市が専門家団体と、各専門家団体がそれぞれに所属する個々の専門事業者をそれぞれ登録管理するパターン。 <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 専門家団体による具体的な業務を担当する事業者の選定や見直しがスムーズにできる。 ● 事業者管理に関する市の負担やリスクが小さい。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市が具体的な業務を担当する個々の専門事業者を直接管理することができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市が専門家団体及び個々の専門事業者の双方を登録管理するパターン。 <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市が具体的な業務を担当する個々の専門事業者を直接管理することが可能となる。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 専門家団体は具体的な業務を担当する事業者を選定するために市から登録事業者のリストの提供を受けることになる。 ● 市の事業者管理が煩雑になるとともに、トラブル等によるリスクは大きくなる。

2 流通促進の方針の検討と対応の手順

- 流通促進の方針の検討と物件への対応は以下のステップに沿って進める。

STEP1 空き家物件の状況把握

- プラットホームの流通促進検討会議において、空き家物件の状況を把握するため、市からの情報提供に基づき流通の促進方策を検討するために必要な情報を確認する。

[確認する情報]

敷地及び建物に関する情報	位置、敷地面積、構造、面積、築年数、管理状況、外観写真、建築計画概要書、検査済証の有無 など
所有者等に関する情報※	年代、居住地（市内、県内、県外）など
権利に関する情報	登記情報（所有形態等）、登記上の所有者と納税者が同一かどうか
活用意向に関する情報	活用に関する所有者（納税者）の意向（売却、賃貸 など）

※流通促進会議の段階では所有者の個人名と具体的な居住地の情報は不要

STEP2 流通促進の方針の検討

- 空き家物件の情報に基づき流通の阻害要因を特定した上で、流通の方法や流通阻害要因を除去するための方策についての検討の方針、参画が求められる専門家の分野を検討し、流通促進の方針としてとりまとめる。
- 所有者が希望する場合は会議に参加していただき、方針に意向を反映させる。

[流通促進の方針の内容]

流通の方法 （検討方針）	<ul style="list-style-type: none"> ● 売却 土地と建物を売却、建物を撤去して土地を売却 ● 建物を賃貸 建物の最低限の補修をして賃貸、建物をリフォームして賃貸 ● 土地を賃貸 建物を撤去して土地を賃貸 など
流通阻害要因を除去するための方策 （検討方針）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 権利関係の整理 ・ 立地にふさわしい活用用途の検討 ・ 敷地及び建物の状態の検査 ・ 土地、建物の経済的価値の評価 ・ 解体、リフォーム等のための資金調達方法の検討 など
参画が求められる専門家の分野	<ul style="list-style-type: none"> ・ プラットホームに参画する専門家団体の分野の中から選定 ・ 専門事業者によるアプローチの手順を検討

STEP3 専門事業者の指名

- 流通促進の方針に示された参画が必要な専門分野の専門家団体が、具体的な業務を担当する専門事業者を募集し、指名する。

【検討事項】

- ・ 専門家団体による専門事業者の指名にあたっては以下のような方法が考えられるが、団体ごとに異なる方法を採用することも考えられる。

事業者の指名方法（例）

- ・ 類似条件の物件についての業務実績の有無
- ・ 事業所の所在地の近接性（原則として市内の事業者）
- ・ 提案内容（応募時に簡単な提案を求める）
- ・ 所有者の意向の反映 等

STEP4 専門事業者による対応

- 指名された事業者は、流通促進の方針に基づき必要な対応を行う。
- 指名された事業者は、専門家団体に対して進捗状況を適宜報告する。

STEP5 業務成果の報告・管理

- 専門家団体は、専門事業者からの報告を受け、業務の進捗状況等を管理する。
- 専門家団体は、専門事業者による業務の進捗状況をプラットフォームの流通促進検討会議に報告する。

参考 流通促進の方針と専門家による支援のイメージ例

〈例 1〉

空き家の状況	流通の阻害要因	流通促進の方針	専門家の支援
<ul style="list-style-type: none"> 親の自宅を相続したが、自らは持ち家を所有しており、活用の予定はない。 生まれ育った家で愛着もあり、当面経済的に困らないので売却は考えていない。 築後 40 年経過し、設備などの老朽化が見られるが、コストをかけてまで改修したくない。 利用しないが税金はかかる。草刈りが必要など、手間がかかるため、賃貸などでの活用ができればと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> 当面の空き家管理が十分にできていない。 改修が必要であるがコストが負担できない。 立地に応じた賃貸ニーズが不明である。 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者が定期的に収入を得られ、改修費用を事業者が負担する事業モデル等を検討する。 ゲストハウスやシェアハウス（※）を含めてニーズを検討する。 必要な改修を行う。 活用方法が決まるまでの空き家管理の方法を検討する。 	<p>建築士</p> <ul style="list-style-type: none"> 改修 提案 <p>銀行 or NPO</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業計画の提案 活用意欲のある事業者の紹介 <p>宅建士</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の管理運営サービスの提供

※法規制に抵触しないことが前提となる。方針として定める場合には法令遵守を付帯事項として記載しておくことが考えられる。

〈例 2〉

空き家の状況	流通の阻害要因	流通促進の方針	専門家の支援
<ul style="list-style-type: none"> 親の家を兄弟 3 人で相続したが、それぞれ別の場所で居住しており、活用する予定はない。 兄弟のうち 2 人は処分したい意向を持つが、1 人は売却に反対している。 	<ul style="list-style-type: none"> 処分又は活用について所有者間で意向が異なる。 	<ul style="list-style-type: none"> 売却又は活用について双方のメリットデメリットを勘案して方向を検討する。 処分又は活用の方向に応じて権利関係を整理する。 	<p>宅建士</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理不全によるデメリットの説明 <p>不動産鑑定士</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の査定 <p>銀行</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業計画の提案 <p>司法書士</p> <ul style="list-style-type: none"> 権利関係の整理

〈その他の支援のイメージ〉

- 鑑定費用をかけても元がとれるような建物状態、立地が優れた物件に対する不動産鑑定士による支援
- 改修または解体して売りたい、貸したい場合の銀行による工事費等の融資支援
- 流通困難度が高い、または希少性の高い物件に対する NPO による空き家バンクを活用したマッチング

3 流通促進検討会議のメンバー構成と情報提供の方法

(1) メンバー構成

- 流通促進の方針を検討するため、専門家団体により流通促進検討会議を構成する。
- 流通促進検討会議には、各団体からのあて職ではなく、必要な知見を持つ人の参加を求めることが必要である。

【検討事項】

- ・ 流通促進検討会議のメンバー構成については以下のパターンが考えられるが、メリットとデメリットを勘案すると「A キー団体で構成」が望ましいと考えられる。

A キー団体で構成	B 全団体で構成
<ul style="list-style-type: none"> ● 流通促進の方針を検討する際に特に重要な役割を果たすと考えられる専門家団体をキー団体としてメンバーを構成する。 ● キー団体以外の団体は、流通促進の方針に基づいて個々の専門事業者の指名のみを行う。 <p>[メンバー] 全日本不動産協会、宅地建物取引業協会、建築士会、司法書士会、NPO</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各団体が専門性を発揮しつつ効率的に流通促進の方針の検討を行うことが可能である。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● キー団体以外の団体には流通促進の方針の検討プロセスがブラックボックスになる恐れがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ● プラットホームを構成する全ての専門家団体で構成する。 ● 全ての団体が流通促進の方針の検討と方針に基づく個々の専門事業者の指名を行う。 <p>[メンバー] (左記団体に加えて) 不動産鑑定士協会、銀行、その他参画を検討する団体</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 流通促進の方針の検討プロセスについての透明性が高まる。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 流通促進の方針の検討において、必ずしも全ての団体が十分に役割を果たせるとは限らない。 ● 関与の度合いにかかわらず、参画することにより一定の負担が発生する。

(2) 情報提供の方法

- 市が保有するデータベースの情報は、流通促進の方針の検討及び具体的な業務遂行のために必要なものを提供する。

【検討事項】

- ・ 情報提供の方法については以下のパターンが考えられるが、流通促進検討会議のメンバー構成と合わせて検討することが必要である。

a 段階に応じて一部秘匿して提供	b 一括して全て提供
<p style="text-align: center;">流通促進検討会議</p>	<p style="text-align: center;">流通促進検討会議</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 市から流通促進検討会議に流通促進の方針の検討のために必要な最低限の情報を提供する。 (所有者の個人名、具体的な居住地を秘匿) ● 専門事業者の指名後に市から個々の事業者に全ての情報を提供する。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市から流通促進検討会議に全ての情報を一括して提供する。 ● 専門事業者の指名後に専門家団体から個々の事業者に全ての情報を提供する。

- ・ 流通促進検討会議のメンバー構成と情報提供の方法のそれぞれの組み合わせについて、情報漏洩等のトラブルのリスクに対して以下のように評価できる。
- ・ これより、流通促進検討会議のメンバーを「A キー団体で構成」し、情報提供の方法は「a 段階に応じて一部秘匿して提供」する組み合わせが望ましいと考えられる。

		流通促進検討会議のメンバー構成	
		A キー団体で構成	B 全ての団体で構成
情報提供の方法	a 段階に応じて一部秘匿して提供	◎	○
	b 一括して全て提供	△	×

4 プラットホームの信頼性の確保

(1) 専門家団体及び専門事業者によるコンプライアンスの確保

- プラットホームに関わる専門家団体及び個別の専門事業者に対し、以下の点に関するコンプライアンスを確保するための方策を講じることが必要である。
- コンプライアンスの確保のための方策としては、専門家団体及び個々の専門事業者がコンプライアンスに関する協定等を締結することが考えられる。

①業務遂行に当たってのスタンス

- 所有者の利益を損なわないことを基本に、公益性にも配慮した流通促進を図るよう誠実に対応することが必要である。

②情報の管理

- 空き家物件についての個人情報を含む個別情報を扱うことから、厳格な情報の管理が必要である。

(2) プラットホームによる信頼性確保の取組

- プラットホームは、市から課税情報を含む空き家物件情報の提供を受けて業務に当たることから、以下のような取組を自ら行うことにより信頼性の向上と維持を図っていくことが必要である。

①専門事業者による業務成果の管理

- 指名した業務に当たる専門事業者からの業務に関する相談に応じ、専門家団体のアライアンスとして適切なアドバイスを行う。
- 専門家団体から指名した専門事業者による業務の進捗状況報告を受けることなどにより、業務成果の管理を行う。

②専門事業者の技術水準の確保

- 業務に当たった専門事業者を所有者等が評価する仕組みや、登録事業者制の場合には登録に際しての条件を課すなどにより、専門事業者の技術水準を確保する。
- 専門事業者に対する空き家活用に関する総合的な研修の機会を設けるなど、専門事業者の技術水準の向上を図る。

③市への報告

- プラットホームが適切に運営できるように日々工夫するとともに、取り組みの内容等を年1回など定期的に市に報告する。

④一般市民や空き家所有者等への啓発（市と協働で対応）

- 空き家の管理や活用に関するセミナーや解体補助や家財処分補助などの制度の案内、プラットフォームのPRなどを行う。

(3) 想定されるリスクとその対応方策

- 専門事業者が空き家の活用に向けて所有者に接触する際に発生することが想定されるリスクに対しては、それを防止するため以下の取り組みを行う。
- 所有者に不利益や不信感を与えたり、プラットフォームの信頼性を損なうなどの行為を行なった専門事業者に対しては、登録の解除などのペナルティを講じることを検討する。

①プラットフォームで得た情報を元に複数の専門事業者が同時に接触し、所有者が混乱する (対応策)

- 所有者に直接アプローチするのはプラットフォームで検討された流通促進の方針に基づいて指名された専門事業者のみとする。
- 情報提供の方法に応じて、市、プラットフォームに関わる専門家団体、物件に対して対応に当たる専門事業者でコンプライアンスの遵守と秘密保持の協定を締結し、情報が他の事業者には流れないようにする。

[協定の内容]

市－専門家団体	<ul style="list-style-type: none">● 業務にあたっては所有者の利益を損なわず、公益性にも配慮して流通促進を図るよう誠実に対応する。● 提供を受けた情報は、流通促進の方針の検討のみに活用することとし、目的外の利用や他に漏洩しない。
市－専門事業者 or 専門家団体－専門事業者	<ul style="list-style-type: none">● 業務にあたっては所有者の利益を損なわず、公益性にも配慮して流通促進を図るよう誠実に対応する。● 提供を受けた情報は、指名された専門事業者が適切に管理し、目的外の利用や他の事業者へ漏洩しない。

②対応する事業者に対して不信感を持つ（質が低い、事業者の利益が優先されている、所有者に意向に合わない提案をする）

(対応策)

- 指名された専門事業者の決定後の最初の相談およびそれに基づく概略提案までは無料で対応するなど、契約する前に所有者と専門事業者双方で方向性をすり合わせる期間を設ける。
- 契約後、所有者が事業者に対して不信感を持った場合は、所有者からプラットフォームへ相談できるよう、プラットフォームに相談窓口を設け、相談を受けたプラットフォームは責任を持って対応に当たる。
- 所有者が専門事業者を変更するようプラットフォームに要請できる仕組みをつくる。

③相談案件が放置される（採算が合わない、双方の意思疎通がとれない）

(対応策)

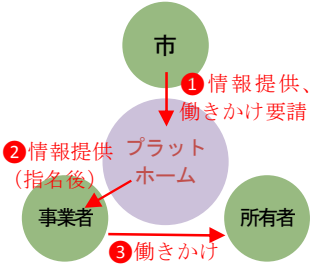
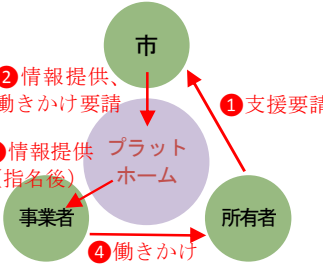
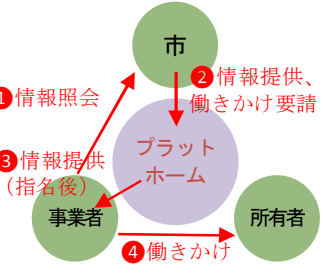
- 指名事業者からプラットフォームに対して、月1回など定期的な進捗報告を義務付ける。
- プラットホームは、案件を常に把握し、一定期間成果があがらない案件については、プラットフォームと指名された専門事業者で今後の対応策について相談する機会を設ける。

5 プラットホームで対応する空き家物件

(1) 対応物件の要請パターン

- プラットホームで対応する空き家物件は、市から要請する場合、所有者から要請する場合、専門事業者から要請する場合が考えられる。
- 当面は市からの要請を中心に行い、将来的には所有者や専門事業者からの要請へと重心を移していく。

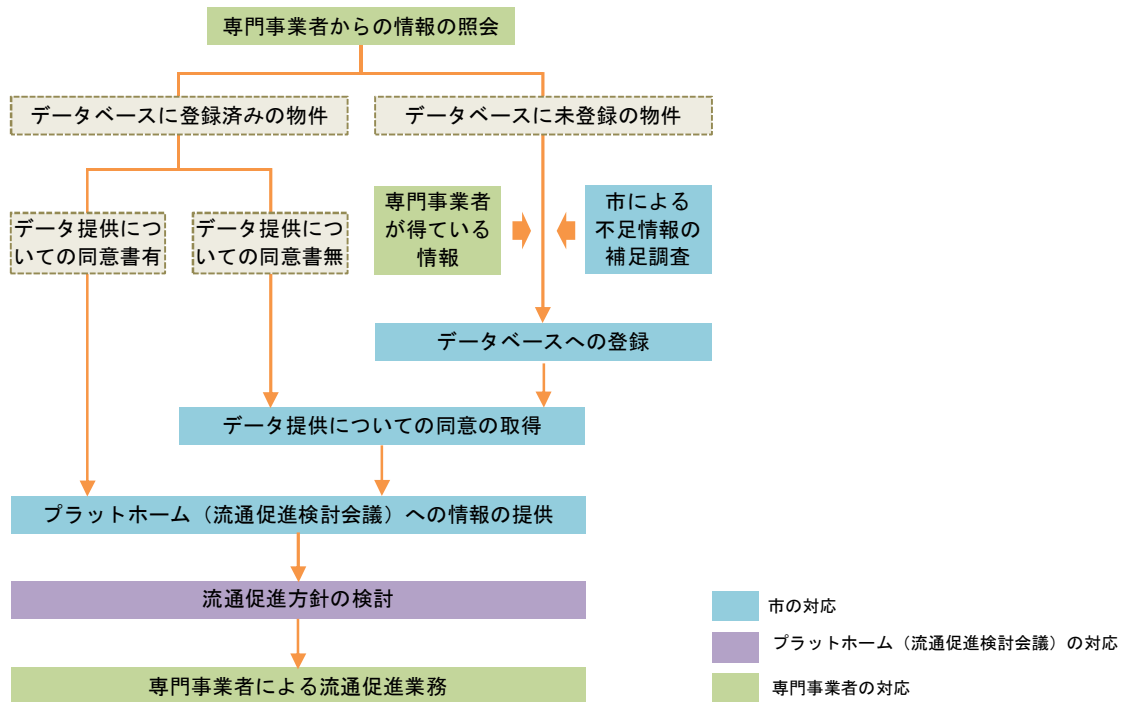
[対応する空き家物件の要請パターン]

A 市が要請	B 所有者が要請	C 専門事業者が要請
		
<ul style="list-style-type: none"> ● 市からプラットフォームを通じて専門事業者に情報を提供し、空き家の利活用に向けて所有者に働きかけるよう要請する。 ● 空き家が立地する地域別や所有者の居住地別に順次選定していく方法、あらかじめ把握しておいた所有者の意向に基づいて選定していく方法などが考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有者が市に対して支援を要請し、それに基づいて市がプラットフォームを通じて専門事業者に当該物件の情報を提供し、空き家の利活用に向けて所有者に働きかけるよう要請する。 ● 所有者からの自発的な要請が増えるよう、啓発を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ● プラットホームに所属する専門家団体に登録している専門事業者が、自らが見つけた空き家の利活用を所有者に提案するため、プラットフォームを通じて市に情報を照会する。 ● 専門事業者が見つけた空き家がデータベースにない場合は、不足情報を補足した上で新たに情報をデータベースに追加する。

(2) 専門事業者からの照会への対応

- プラットホームを構成する専門家団体に登録している専門事業者（主に宅建事業者が想定される）から空き家物件についての情報の照会があった際には、公平性と透明性を確保する観点からプラットフォームでの流通促進検討会議を通じて専門家団体から指名された専門事業者に対して情報を提供する。
- 市は専門事業者からの照会によりデータベースに登録されていない空き家の流通を促進することにつながるというメリットがあるため、専門事業者にもメリットがある仕組みとすることにより照会を促すものとする。
- 照会があった物件がデータベースにない場合には、市は専門事業者が既に得ている情報とともに当該物件を新たにデータベースに追加するが、合わせて不足情報の調査及びプラットフォームへの情報提供について所有者の意向確認を行う。

[専門事業者からの照会への対応の流れ]



【検討事項】

- ・ 専門事業者にとってのメリットを確保しつつも、単なる営利目的による照会を抑制する必要があることから対応のあり方の検討が必要である。
- ・ 市と専門事業者の双方にとってのメリットを確保するため、例えば以下のような対応が考えられる。

市にとってのメリットの確保	専門事業者にとってのメリットの確保
<ul style="list-style-type: none"> ● 照会のあった空き家がデータベースにない場合に、データベースに登録できるデータを専門事業者から得られるようにする。 <p>ex.</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 照会に当たって、物件に関して一般に入手可能な情報を調査し、物件カルテとして提出することを求める。 <p>※照会に当たってのハードルを上げることにより、不用意な照会を抑制する効果も期待できる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● プラットホームによる流通促進検討会議に基づき専門家団体指名した専門事業者に情報を提供するが、指名にあたっては照会をした専門事業者を優遇する。 <p>※指名を受けることができれば市から物件情報が得られ、業務につながるためメリットが大きい。</p> <p>※ただし、必ずしも指名を受けられるとは限らない。</p>

6 継続的な運営

(1) 事務局体制

- プラットホームを運営するため、事務局の体制を整備する。
- 事務局は以下のような作業を担うものとする。

流通促進検討会議の運営事務	<ul style="list-style-type: none"> ● 流通促進の方針の検討を行うために必要な準備と流通促進検討会議の運営等を行う。 <p>【作業項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件情報カルテ作成（市からカルテを受け取り方針たたき台記入） ・ 資料の事前配布 ・ 会議準備、会議進行 ・ 会議録作成
進捗管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 専門事業者から専門家団体への報告に基づき対応の状況を確認し、定期的に市に報告する。 <p>【作業項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 専門家団体を介した状況確認 ・ 市への定期報告
専門事業者からの紹介への対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 専門事業者が見つけた物件の市への照会の窓口となる。 <p>【作業項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 専門事業者からの要請による市への物件情報の照会
問い合わせへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ● プラットホームへの問い合わせの窓口となる。 <p>【作業項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者や一般市民からのプラットフォームへの問い合わせへの対応

【検討事項】

- ・ 事務局体制としては、プラットフォームを構成するいずれかの専門家団体が担うことが考えられるが、具体的にどの団体が担うのかは検討が必要である。
- ・ 運営資金の財源確保については以下の方策が考えられるが、実現可能な方策を検討することが必要である。

運営資金の財源確保方策

- ・ プラットホームに参画する専門家団体が負担金として拠出
- ・ プラットホームを通じて実施した業務の報酬の一部から拠出 など

(2) 自立に向けて

- プラットホームの自立（独立採算の法人設立）に向け、市が立ち上げ期の支援を行い、その後、取り組みの検証を行った上で、仕組みの効率化や最適化について検討を行うものとする。